

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i  
zaštitu životne sredine  
Broj:06-061-2148/2  
Budva, 17.01.2017. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Trifunović Sonje** iz Bečića na osnovu člana 62. i 62 a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) i Detaljnog urbanističkog plana **Bečići**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09, izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
*rekonstrukciju sa ciljem dogradnje i nadogradnje stambenog objekta*

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 41**

**Urbanistička parcela broj: 41.6**, površine **880,98m<sup>2</sup>** koju čine

**Katastarske parcele: 893/1 i 894 K.O. Bečići** ukupne površine **765,0 m<sup>2</sup>**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdila nedostajuća površina između zbira katastarskih i površine urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252).

Napomena: U karti parcelacije i ostalim grafičkim priložima je urbanistička parcel označena kao 41.3, Upoređenjem sa kartom urbanističkih parametara evidentna je greška tako da je broj predmetne urbanističke parcele 41.6 kao u dispozitivu uslova.

### 2. NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine, stanovanjem sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Postojeći objekat na k.p. 893 K.O. Bečići se na zahtjev investitora rekonstruiše.

Rješenjem broj 14-9/15 od 08.08.1967. godine odobrena je izgradnja vikend zgrade na čest. zem. 643/5 K.O. Kratnji Maini. U Rješenju nije navedena spratnost i površina objekta. Potrebno da ovlašteni geometer izvrši identifikaciju parcele i uporedi sa brojem katastarske parcele u sada važećem katastru.

Rješenjem broj 06-061-U-2969/22 od 05.04.2000. godine odobrena je rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg stambenog objekta na k.p. 893 K.O. Bečići. U Rješenju je navedena površina prvog sprata 66,30 m<sup>2</sup> i spratnost objekta P+1.

#### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	Max PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 41.6	770,14	2439,0	488,29	3,17	0,60	P+4

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 399)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje male gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.4 strana 399)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

##### **Građevinska linija**

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a:

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

##### **Bočna građevinska linija**

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a) i „bočna građevinska linija 0,75m-1,0m od granice parcele“, a u

